

arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesinde işin süresi temel üstü ruhsatından itibaren toplam 15 ay olarak kararlaştırılmış ise de, söz konusu parselin bulunduğu bölgede imar çalışması bulunduğu, bu nedenle inşaat yapımına izin verilmediği ve halen dahi bu durumun devam ettiği anlaşılmaktadır. Mevcut hukuki ve fiili durumun taraflarca bilinerek sözleşmenin imzalandığı hususu da tartışmasızdır. Şu hale göre, davacı arsa sahiplerinin inşaat yapmasına izin verilmeyen bir parsel

**hakkında davalı yüklenicinin  
bölgede kentsel dönüşüm  
uygulanmasının  
kararlaştırıldığı ve bu  
alandaki daha ziyade ada  
bazında ve konsorsiyum  
halinde inşaat sözleşmesi  
yapılmaya başlandığı ve  
idarece de taşınmaz  
maliklerinin teşvik edildiği  
belirtilerek sözleşmedeki  
taahhüde bağlı olduğunu  
bildirmekle beraber oluşan  
koşulların her iki taraf  
lehine olması karşısında özel  
yetki içeren bir  
vekaletnamenin verilmesi  
halinde işlem**

yapılabileceğinin bildirilmiş olmasının bir öneri niteliğinde olduğu, önerinin kabul edilip edilmemesinin davacıların ihtiyarına bırakıldığı, bu ihtarname ile davalının inşaatı yapmaktan vazgeçtiği veya yapmak istemediği yolunda sonuca varılamayacağı, taraflar arasındaki sözleşmenin yürürlükte bulunduğu süre boyunca bu nevi tekliflerin karşılıklı olarak müzakere edilebileceği ve bu nedenle bir güven sarsıcı eylemin varlığından söz edilemeyeceği gözden kaçırılarak davanın

reddi yerine, davalının sözleşmenin arkasında durduğunu bildirmesine rağmen iş yaşamında doğal olarak karşılanacak teklif nedeniyle taraflar arasında güven sarsıldığından bahisle sözleşmenin feshine karar verilmesi yerinde görülmemiştir...

T.C.  
Yargıtay  
23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/8795  
Karar No:2015/8191  
K. Tarihi:

T.C.  
YARGITAY  
23. Hukuk Dairesi

Taraflar arasındaki asıl ve birleşen sözleşmenin iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı asıl ve birleşen davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde asıl davada davalı vekili ve birleşen davada davalılar ..., .... ve .... tarafından temyiz

edilmesi üzerine dosya incelendi, geređi konuřulup dűřünűldű.

– K A R A R –

Davacılar vekili, művekkilerinin davalı .... ile imzaladıkları arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesi uyarınca yűklenicinin űstlendiđi iři iki yıl içinde bitireceđini taahhűt ettiđini, yedi yıl geçmesine rađmen inřaata bařlamadıđını, aradan yedi yıl geçtikten sonra iři devretmek istediđini, davalının inřaatı yapamayacađını anladıklarını, sűzleřme tarihinden yedi yıl sonra kűtűniyetli olarak tapuya sűzleřmenin řerh edildiđini ileri sűrerek, sűzleřmenin feshi ile 27.06.2012 tarih 17271 yevmiye nolu sűzleřmenin tapu kűtűđündeki řerhinin terkinine karar verilmesini talep ve dava etmiřtir.

Davalı .... vekili, davacılar ile művekkili arasında imzalanan arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesinin konusu olan tařınmazın 572 m<sup>2</sup> yűzölçűmlű ve hisseli olduđu, dava konusu tařınmazın bir bűlűműnűn davacılar bir bűlűműnűn ise dava dıřı ....., ....., ....'ya bir bűlűműnűn ise művekkili ....'ya ait olduđunu, művekkili tarafından davacılar dıřında dava dıřı ....., ....., ... ile Kadıkűy ... Noterliđi'nin ... tarih ve ... yevmiye no'lu arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesi yapıldıđını, anılan kiřilere de davanın ihbar edilmesi gerektiđini, sűzleřmeye inřaatın yapılması ile ilgili herhangi bir sűre konulmadıđını, nedeninin ise inřaatın yapılacađı alanın ilgili idare tarafından imara açılmamıř olması olduđunu, ilgili idarenin çalıřması sonucu tařınmazın bulunduđu alanın özel imar uygulamasına açıldıđını, művekkilinin taraflar arasında yapılan arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesinin ve teknik řartnameyi yerine getirmeye hazır olduđunu, davacıların sűzleřme edimini yerine getirmediđlerini, davacılar tarafından açılan davanın hiçbir dayanađının olmadıđını savunarak, davanın reddini istemiřtir.

... mirasçıları ve davalı ... tarafından verilen cevap dilekçesinde, murisleri .... ile ....'nın 2005 yılında davaya konu arsa payı karřılıđı inřaat sűzleřmesini imzaladıklarını, sűzleřmenin yapıldıđı tarihte bűlűenin imara açık olduđunu, daha sonra bűlűenin imara kapatıldıđını, sűzleřmede bűlűenin

durumu dikkate alınarak süre konulmadığını, davacıların bu aşamada başka büyük firmalar ile görüştüklerini yapılan anlaşmadan vazgeçmek istediklerini, inşaatın başlamamasının nedeninin tamamen idari kaynaklı olduğunu, yüklenicinin sözleşme gereklerini yerine getirmeye hazır olduğunu savunarak, davanın reddini istemişlerdir.

Mahkemece, iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre; yüklenicinin davacılara gönderdiği ihtarnamede sözleşmenin arkasında olmakla birlikte değişen koşullar ve bu koşulların her iki tarafın yararına olacağından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde bulunan yetkiler dahilinde başka konsorsiyumlarla görüşüldüğü ifade edilmiş ve özel yetkili vekaletname istendiği, sözleşmenin 6. maddesinde vekaletname verilmesi hususunun davalı yüklenicinin ihtarnamede belirttiği gibi başka konsorsiyumlarla görüşme yapma yetkisini içeren vekaletname verilmesini kapsamadığı, imar durumunun değişmesi davacı mal sahipleri lehine bir durum oluşturmuş ise bu konuda doğrudan konsorsiyumlarla görüşmek ve pazarlık yapmak öncelikle mal sahiplerinin hakkı olduğu, yüklenici gönderdiği ihtarname ile hem sözleşmenin arkasında olduğunu belirtip hemde aracı gibi inşaatı yaptırmak, konsorsiyumlar ile görüşmek için geniş özel yetkili vekaletname istemekle çelişkiye düştüğü, değişen imar durumuna göre ada bazında inşaat yapılması daha karlı ise bu konuda karar verme yetkisi mal sahiplerine ait olduğundan mal sahipleri adına başka konsorsiyumlarla pazarlık yapma sözleşmenin yüklenici olan davalı tarafa düşmeyeceği, dosya kapsamında bulunan ve birleşen dosya davalılarının verdiği vekaletnameler incelendiğinde dava konusu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki yetkileri aşan yetkiler içerdiğinin görüldüğü, yüklenici davalı tarafından her ne kadar sözleşmenin arkasında olduğu beyan edilmiş ise de bu özel yetkili vekaletnameler ve ihtarname içeriğine göre aslında mevcut hali ile sözleşmeyi yerine getirmeyeceği anlaşıldığı, uygulanamaz hale gelen ve davacılarda güven eksikliği yaratan tutum ve davranışlar nedeniyle sözleşmenin temelinden çöktüğü gerekçesiyle, sözleşmenin feshine karar verilmiştir.

Kararı, asıl davada davalı vekili ve birleşen davada davalılar ..., ... ve .... temyiz etmiştir.

Taraflar arasında düzenlenen 06.05.2005 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde işin süresi temel üstü ruhsatından itibaren toplam 15 ay olarak kararlaştırılmış ise de, söz konusu parselin bulunduğu bölgede imar çalışması bulunduğu, bu nedenle inşaat yapımına izin verilmediği ve halen dahi bu durumun devam ettiği anlaşılmaktadır. Mevcut hukuki ve fiili durumun taraflarca bilinerek sözleşmenin imzalandığı hususu da tartışmasızdır. Şu hale göre, davacı arsa sahiplerinin inşaat yapmasına izin verilmeyen bir parsel hakkında davalı yüklenicinin bölgede kentsel dönüşüm uygulanmasının kararlaştırıldığı ve bu alanda daha ziyade ada bazında ve konsorsiyum halinde inşaat sözleşmesi yapılmaya başlandığı ve idarece de taşınmaz maliklerinin teşvik edildiği belirtilerek sözleşmedeki taahhüde bağlı olduğunu bildirmekle beraber oluşan koşulların her iki taraf lehine olması karşısında özel yetki içeren bir vekaletnamenin verilmesi halinde işlem yapılabileceğinin bildirilmiş olmasının bir öneri niteliğinde olduğu, önerinin kabul edilip edilmemesinin davacıların ihtiyarına bırakıldığı, bu ihtarname ile davalının inşaatı yapmaktan vazgeçtiği veya yapmak istemediği yolunda sonuca varılamayacağı, taraflar arasındaki sözleşmenin yürürlükte bulunduğu süre boyunca bu nevi tekliflerin karşılıklı olarak müzakere edilebileceği ve bu nedenle bir güven sarsıcı eylemin varlığından söz edilemeyeceği gözden kaçırılarak davanın reddi yerine, davalının sözleşmenin arkasında durduğunu bildirmesine rağmen iş yaşamında doğal olarak karşılanacak teklif nedeniyle taraflar arasında güven sarsıldığından bahisle sözleşmenin feshine karar verilmesi yerinde görülmemiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle, asıl davada davalı vekilinin ve birleşen davada davalılar ..., ... ve ...'nun temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, anılan davalılar yararına **BOZULMASINA**, peşin alınan harçların istek halinde iadelerine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, ..tarihinde oybirliğiyle karar verildi